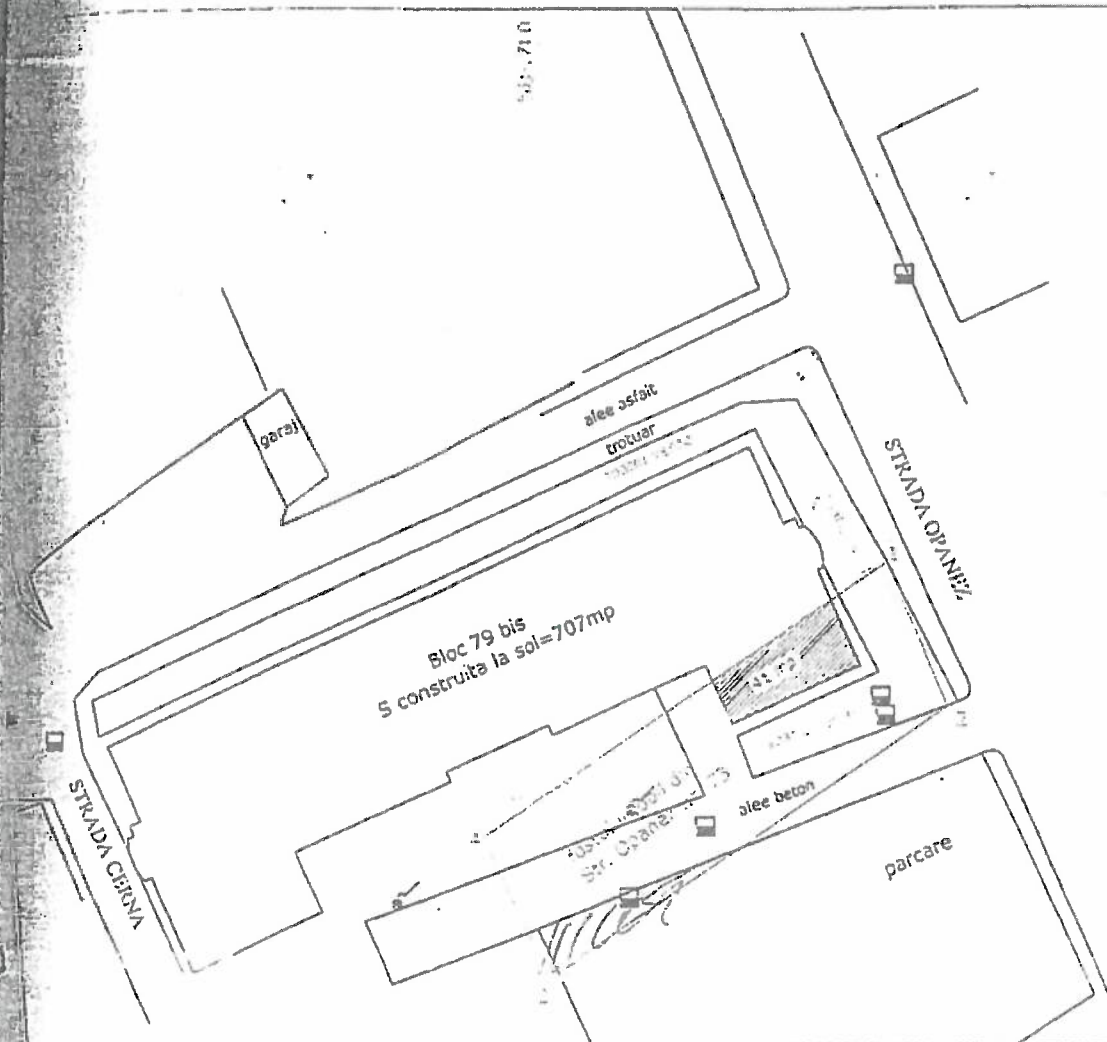


Anexa nr. 1

HC 6113 nr.
323 / 29.07.2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Scara 1:500



Legenda.

canal

lampadar



ing. Bejinaru Claudiu-George
bejiexpert@gmail.com



Amexa nr. 2 HCGMB m.
323/29.07.2026

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în
București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2



ACTUALIZARE VALOARE PIAȚĂ

Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 9274/2026

Data evaluării: 03.02.2026



Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	5
1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării	5
1.4. Utilizarea desemnată a evaluării.....	5
1.5. Tipul valorii.....	5
1.6. Premisa valorii	6
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspekția.....	6
1.8. Moneda raportului	6
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	6
1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate.....	6
1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale	7
1.12. Restricții de utilizare.....	8
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	9
1.14. Documentare și Raportare	9
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte	10
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....	12
2.1. Localizarea și descrierea terenului	12
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice.....	15
2.3. Cea mai bună utilizare	22
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	24
3.1. Aspecte teoretice.....	24
3.2. Evaluarea terenului liber	24
3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	26
4. ANEXE	28



8

ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza adresei nr. 9274/22.01.2026

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr. 73 (actual str. Opanez nr. 19), sector 2

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului cu suprafață de 360 mp. Terenul este deținut în proprietate de dl. Ilieș Vasile. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr. 73 (actual Str. Opanez nr. 19), sector 2 este:

Rezultat	Euro	Lei
Valoarea de piață unitară	900	4.586
Valoarea de piață totală	324.000	1.650.780
Data evaluării	03.02.2026	
Curs BNR euro/lei	5,0950	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



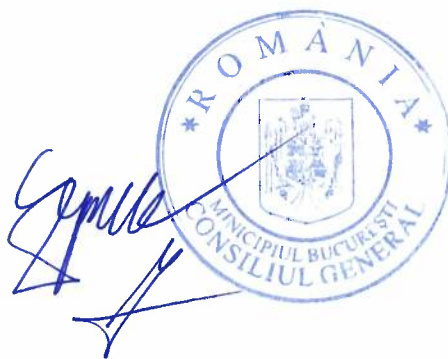
Raport de evaluare – actualizare valoare proprietate imobiliară - Adresa nr. 9274/22.01.2026

pagina 2



REZUMATUL RAPORTULUI

Utilizarea desemnată (scopul evaluării)	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului teren intravilan											
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str.Opanez nr.73 (actual str.Opanez nr.19), sector 2											
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.											
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului											
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate deținut de dl.Ilieș Vasile.											
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.											
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism -nu a fost pus la dispoziție extras CF Limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători.											
Abordările utilizate	Abordarea prin piață											
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Euro</td><td>Lei</td></tr><tr><td>Valoarea unitară (rotunjită la euro)</td><td>900</td><td>4.586</td></tr><tr><td>Valoarea totală</td><td>324.000</td><td>1.650.780</td></tr></table>				Euro	Lei	Valoarea unitară (rotunjită la euro)	900	4.586	Valoarea totală	324.000	1.650.780
	Euro	Lei										
Valoarea unitară (rotunjită la euro)	900	4.586										
Valoarea totală	324.000	1.650.780										
Data redactării raportului	03.02.2026											
Data evaluării	03.02.2026											



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. **9274/22.01.2026**.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, număr legitimație 12034.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, valabile la data evaluării .

Alexandru Debrezeni

Evaluator Autorizat EI, EPI

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 12034



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza adresei nr. 9274/22.01.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, număr legitimație 12034.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Ilieș Vasile.

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului teren intravilan.

1.5. Tipul valorii

În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este *Valoarea de piață*.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

¹ Standardele de evaluare a bunurilor 2025 SEV 102-Tipuri ale valorii, Anexa - A10.1



1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării 03.02.2026

Data redactării raportului 03.02.2026

Inspecția a fost efectuată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, El nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului. Inspecția s-a făcut din exterior, vizual, fără a se face măsurători.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului Euro și Lei

Cursul BNR euro/leu la data evaluării 5,0950

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil puse la dispoziție de client
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

- Plan de amplasament și delimitare, scara 1:500, întocmit de ing. Bejinaru Claudiu George
- Referat de necesitate nr. DPI 145520/04.09.2025 cu privire la punerea în aplicare a Sentinței civile 10027/20.12.2022

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Extras de carte funciară
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului actualizat

1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea utilizării desemnate a evaluării (scopului).

Sursele de informații utilizate au fost:



- documente, date și informații primite de la client și/sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafeții sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acestuia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Evaluatorul a presupus că proprietarul și utilizatorul imobilelor evaluate respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.



- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Având în vedere faptul ca inspecția a fost făcută de către Evaluator anterior emiterii raportului de evaluare, ipoteza evaluării este că starea activului/activelor constatată la inspecție este similară cu starea activelor la data de referință a evaluării.
- Conform solicitării clientului, se evaluează terenul cu suprafața de 360 mp.
- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate deținut de Ilieș Vasile.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.

IPOTEZE SPECIALE- Nu sunt

- La data evaluării pe terenul supus evaluării este edificat o parte din blocul nr.79bis din strada Opanez nr.19 (noua adresa poștală) și o serie de utilități publice : alee acces auto, trotuar acces, spații verzi, parcare auto.
- Valoarea de piață a imobilului subiect fost estimată în ipoteza teren liber de construcții. Construcțiile nu sunt evaluate

Condiții limitative

Limitări privind documentarea

1. Nu a fost pus la dispoziție un Certificat de urbanism valabil la data evaluării, cu indicatorii urbanistici, restricțiile și limitările privind construcțiile ce se pot edifica pe terenul evaluat, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare la data evaluării.

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată din exterior (din stradă), vizual, fără a se face măsurători.
- terenul subiect a fost identificat după adresa poștală a locului de amplasare a blocului 79Bis- str Opanez 19.

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.



Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta nu poate fi publicat, distribuit, nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri metodologice de evaluare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.14. Documentare și Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp.



1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Utilizare desemnată – Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută ca și scopul desemnat

Date de intrare - Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia

Prețul- este termenul utilizat pentru o suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața - este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.



Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în parte în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

Reevaluare - operațiunea de actualizare a valorii contabile a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.



2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2

Localizare imobil – Google Maps: Strada Opanez , sector 2



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Adresă poștală strada Opanez nr.73 (actual str Opanez nr.19), sector 2
- Suprafață de 360 mp
- Topografie plană, formă regulată.
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere pe o distanță de 11 ml la strada Opanez (conform plan amplasament) , acces direct din strada Opanez.
- Vecinătăți: proprietăți construite - case individuale de locuit și blocuri de locuințe P+4E, mici proprietăți comerciale, case P, P+1, P+2.

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află amplasat în două zone **L1a**, cu următorii indicatori urbanistici:

[Handwritten signature]



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI L – ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban și se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave
- neconstruite;
- L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
- L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1b + L1c - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

**) - pentru L1d - suprafața minimă - 500 mp

***) - pentru L1d - front minim - 14 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%



L1a + L1b + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era amenajat și parțial împrejmuit.

Ipoteza evaluării – teren liber.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona mediană a sectorului 2, în cartierul Tei- zona Barbu Vacărescu-Ramuri Tei într-o zonă preponderent rezidențială. Zona Barbu Văcărescu este una dintre cele mai dezvoltate din București în privința birourilor. Zonele de birouri creează cerere pentru: cafenele, restaurante, magazine, care servesc angajații și locuitorii din proximitate. În același timp, proiectele rezidențiale premium cresc: locuințe de înaltă calitate, cu finisaje bune, în ansambluri bine dotate, care permit integrarea comerțului/localurilor la parter pentru comoditatea rezidenților

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe între 200 -1.000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: blocuri de locuințe cu regim mic de înălțime P+3E/4E și clădiri individuale de locuit. Majoritatea blocurilor sunt construite în perioada 1985-1990, dar găsim și blocuri noi/ ansambluri rezidențiale noi- One Verdi Park , One High District, etc.

Utilizarea comercială: în vecinătate clădiri de birouri cu regim mic de înălțime P+3E/4E, mici sedii de firme, spații comerciale de cartier. În imediata apropiere există centrul comercial Kaufland, Carrefour, McDonald's construite pe terenul unei platforme industriale dezafectate.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (cabinete medicale, spații ale administrației publice locale, unități de învățământ etc), zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri).

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul STB prin stații aflate la 15 minute de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz și tramvai
- auto prin strada Ramuri Tei, Bd Barbu Văcărescu, Bd Lacul Tei.

Puncte de interes în zonă/ repere importante

- Circul de stat Metropolitan
- Parcul Circului

Avantajele amplasamentului sunt:



1. Localizare bună și conectivitate

- Aproape de centrul Bucureștiului (Piața Victoriei, Ștefan cel Mare, Dorobanți).
- Acces rapid către nordul Capitalei (Pipera, Aviației, Băneasa).
- Transport public diversificat: autobuze, tramvaie, metrou (Ștefan cel Mare, Aurel Vlaicu – Floreasca, în 10–15 min).
- Legături rutiere directe cu marile artere (Șoseaua Colentina, Ștefan cel Mare, Floreasca).

2. Acces la spații verzi și zone de agrement

- Lacul Tei – promenadă, aer mai curat, oportunități de recreere lângă apă.
- Parcul Circului și Parcul Tei – spații verzi mari, potrivite pentru sport, plimbări, familie.
- Zone cu potențial pentru dezvoltarea de spații de agrement moderne (terenuri, locuri de joacă, piste de biciclete).

3. Oferta imobiliară variată

- Blocuri vechi (cu prețuri ceva mai accesibile, dar modernizabile).
- Vile interbelice sau case individuale (mai rar întâlnite, dar foarte căutate).
- Ansambluri rezidențiale moderne și premium (ex. One Verdi Park, One High District), care oferă facilități integrate: sală de sport, piscină, parcuri subterane, spații comerciale la parter.
- Găsești atât apartamente mici pentru investiții/chirii, cât și locuințe mari, de lux.

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă cu trafic intens și zgomot, poluare
- Aspect neuniform din punct de vedere urbanistic (blocuri vechi, case/vile, dar și clădiri noi, moderne)
- Lipsa acută de locuri de parcare
- Posibile restricții urbanistice

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața terenurilor cu suprafețe mici sub 500 mp amplasate în sectorul 2 al municipiului București, în principal zona cartierului Tei- Bd Barbu Vacarescu, dar aria poate fi extinsă pe raza sectorului 2.



Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR ²

De la data ultimului Raport, riscurile la adresa stabilității financiare au rămas ridicate reflectând vulnerabilitățile acumulate atât la nivel intern, cât și internațional. Incertitudinile geopolitice, impredictibilitatea evoluțiilor privind politicile comerciale și evaluările ridicate în unele segmente ale piețelor de capital continuă să creeze un mediu volatil, care poate transmite efecte perturbatoare în economie și pe piețele financiare. Reziliența sectorului bancar românesc se menține solidă, fiind susținută de o capitalizare adecvată și de o gestionare prudentă a riscurilor.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :**Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice**

- perspectivele de creștere economică rămân modeste la nivel internațional pe termen mediu și lung
- deficitele fiscale ridicate în multe țări, îndatorarea publică și creșterea costurilor de finanțare generează tensiuni asupra percepției riscului suveran, inclusiv la nivel european
- incertitudinile privind orientarea politicilor economice se mențin la un nivel ridicat, iar contextul geopolitic rămâne tensionat
- riscul unor ajustări bruște pe piețele financiare rămâne persistent

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- avansul economic se menține modest, iar perspectivele de creștere pentru anul curent au fost revizuite în scădere
- deficitele gemene persistente, împreună cu traiectoria ascendentă a datoriei publice, susțin necesitatea consolidării fiscal-bugetare
- nerespectarea obiectivelor asumate și imposibilitatea atingerii unor ținte și jaloane, până la încheierea PNRR, au atras tăierea sumelor inițiale alocate prin program

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

- situația financiară a firmelor a continuat să se deterioreze
- acumularea de averi nete sporește reziliența sectorului populației
- calitatea creditelor acordate firmelor a continuat să se înrăutățească, mai accentuat în cazul segmentului IMM
- capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației s-a îmbunătățit

Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare

- adoptarea pe scară largă a inteligenței artificiale (IA) în sectorul financiar, pe lângă efectele benefice, crește semnificativ riscurile cibernetice și pe cele la adresa stabilității financiare
- sectorul financiar se situează printre domeniile cu cele mai mari oportunități și riscuri generate de avansul IA

² <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx> extrase din : Rapoarte BNR-Stabilitate financiară noiembrie/decembrie 2025



Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

Provocările pieței imobiliare – cerințe ESG (mediu, social, guvernanta)³

Piața imobiliară se confruntă cu provocări majore determinate de costurile ridicate ale materialelor de construcții, accesul dificil și scump la finanțare, și necesitatea urgentă de adaptare la standardele ESG (mediu, social, guvernanta). Deși presiunea reglementărilor stricte de sustenabilitate s-a mai relaxat recent, nevoia de eficiență energetică rămâne esențială.

Principalele Provocări ale Pieței Imobiliare:

- **Costurile Materialelor și Operaționale:** Sectorul construcțiilor resimte presiuni indirecte din cauza măsurilor fiscale și a austerității, care cresc costurile de operare. Deși unele prețuri la materiale s-au stabilizat, volatilitatea rămâne un factor de risc în 2025-2026.
- **Accesul la Finanțare și Creditare:** Accesul la finanțare este dificil, iar băncile devin mai prudente în evaluarea riscurilor, având în vedere fluctuațiile pieței. Dezvoltatorii caută soluții pentru a menține proiectele bancabile, în special prin respectarea noilor cerințe ESG, care devin esențiale pentru obținerea creditelor.

Adaptarea la Noile Cerințe ESG (Mediu, Social, Guvernanta):

- **Mediu:** Se pune un accent puternic pe clădiri verzi, cu eficiență energetică ridicată. Deși unele termene obligatorii stricte ar putea fi amânate, presiunea pieței pentru clădiri sustenabile (certificări A/A+) este în continuă creștere.
- **Guvernanta și Transparență:** Există un efort de a standardiza cerințele, inclusiv în evaluarea bunurilor, pentru o mai mare coerență și transparență.
- **Social:** Standardele imobiliare integrează din ce în ce mai mult siguranța și confortul utilizatorilor finali, alături de cerințele de mediu.
- **Forța de Muncă:** Provocările legate de forța de muncă persistă, necesitând un dialog susținut cu autoritățile pentru a sprijini antreprenorii.

În concluzie, succesul în piața imobiliară actuală depinde de capacitatea de a inova și de a recalibra afacerile pentru a fi cât mai sustenabile și eficiente din punct de vedere al costurilor, într-un context economic marcat de o prudență sporită a finanțatorilor.

Piața terenurilor

Piața terenurilor din România a încheiat anul 2025 cu un volum estimat similar cu nivelul din 2024, când tranzacțiile au totalizat aproape 450 de milioane de euro. Evoluția a fost influențată de incertitudinile

³ <https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piata-imobiliara-din-romania-in-2025-tendinte-provocari-si-opportunitati/>



politice și de ajustările fiscale în prima parte a anului, iar ultimele luni din 2025 au adus unele dintre cele mai bune rezultate de tranzacționare din ultimii ani.

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

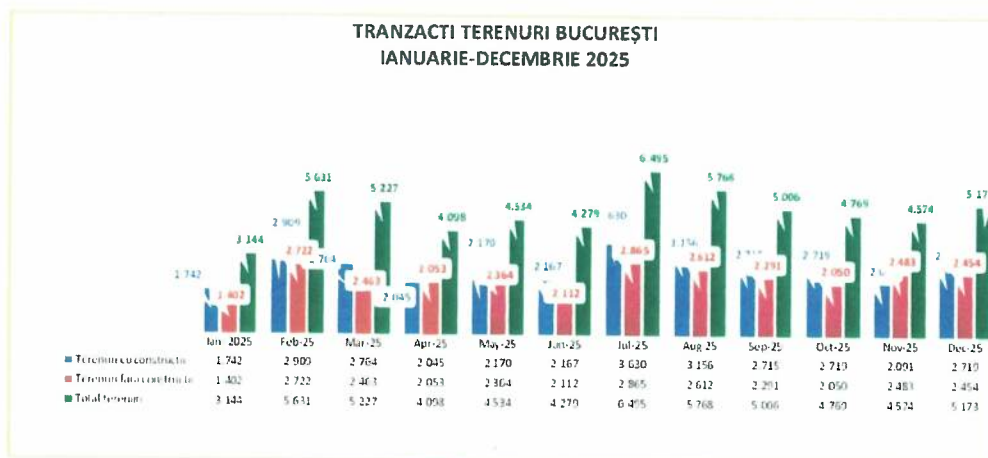
În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. În anumite zone cu infrastructură nouă finalizată s-au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere

Sursa : <https://agerpres.ro/economic/2026/01/29/piata-terenurilor-intra-intr-o-noua-faza-de-prudenta-activa-cu-perspective-moderate-de-crestere-in-2-1523087>

Conform ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în anul 2025, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna iulie cu un număr total de tranzacții de 6.495 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.144 terenuri tranzacționate. Media tranzacțiilor efectuate în București în anul 2025 (ianuarie-decembrie) este de 4.892 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCPI : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Pentru terenul supus evaluării piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, cuprinse între 300-1000 mp, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona mediană a capitalei- zona Barbu Văcărescu-Bd.Lacul Tei

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

În analiza ariei de piață pentru terenul subiect au fost identificate puține oferte active la data evaluării, drept pentru care aria de piață a fost extinsă. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). În analiza de piață au fost identificate oferte valabile, precum și o tranzacție încheiată..

Analiza ofertelor de terenuri identificate pe piață în zonele analizate arată următoarele valori:

Localizare	Suprafața (mp)	Pret euro/mp	Link
Tei/zona str Grigore Moisi	218	1.032	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207
Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	401	998	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427
Floreasca/zona Barbu Vacarescu/str Mozart	297	1.667	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-floreasca-297mp-272026429
Barbu Vacarescu/Kaufland/Luigi Galvani	639	1.300	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384
zona Bd.Lacul Tei/ str Tuzla	1.901	1.105	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-lacul-tei-1901mp-274221354
zona Parcul Circului/Judetului-str Soltuzului	555	1.153	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-ml-3845270.html
zona Tei/Bd Ghica Tei/Parcul Circului	222	851	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-sector-2-tei-222mp-252239832
Tei/Barbu Vacarescu/Gh Titeica	157	1.051	https://www.storia.ro/oferta/barbu-vacarescu-lacul-tei-floreasca-IDDVf2?_gl=1*1uu6i1j*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwismGBhAXEiwA0zEORzo3W_ppnQN_6ofv04qX1QXQsV96SjSrVQ0Fk9EZPDMDQo_20CzSchoCujYQAvD_BwE&gbr aid=0AAAAADRGgqA3tBhBvyyNDiLK8cdhIKMfB
Tei/str Gh Titeica	343	1.455	https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-langa-one-verdi-park-IDEzSz

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1.667
Minim	851
ediana	1.105
Medie	1.179



Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafața, forma, zona de amplasare, posibila utilizare) dar și lipsa terenurilor libere similare oferite la vânzare, se poate aprecia că cererea potențială este moderată.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere, dar au fost analizate câteva oferte de închiriere în aria extinsă prezentate mai jos:

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
1	zona Valea Cascadelor	450 €	253	1,78 €	Teren parcare 253 mp Valea Cascadelor de inchiriat -450 e/luna - GLX7101255
2	Zona Universitate/ Armand Cakinescu	1.200 €	223	5,38 €	223 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Strada Italiana - 10000541 • www.storia.ro
3	Teren construcție, zona Unirii/Corneliu Coposu	1.500 €	320	4,69 €	320 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Centrul Civic - 9982408 • www.storia.ro
4	Teren, Bucureștii Noi/	1.500 €	800	1,88 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-buc-noii-doi-cocosi-800mp-stradal/674315256ed17q3h1e0688h2d79id3fh.html
5	Teren zona Romancierilor	700 €	140	5,00 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-bucuresti-de-inchiriat-avantajos-termen-lunga-posibil-vanzare/d64e4785989473f01775i4024i96e8d9.html
6	Str Caporal Marin Grigore/sect 4	500 €	514	0,97 €	514 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Strada Caporal Marin Grigore - 9548779 • www.storia.ro
7	Str Gura Badicului/sector 3	450 €	600	0,75 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/garaj-plus-teren-de-inchiriat/h1e047dfa58h7hh9220f375i3i8h6315.html
8	zona Theodor Pallady	1.000 €	300	3,33 €	Teren 300mp cu deschidere 32ml la bd. Theodor Pallady Sector 3
9	sector 3/zona str Voiosiei	1.300 €	500	2,60 €	Inchiriez teren intravilan • Sector 3, Bucuresti



Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
10	zona Drumul Malul Mierii/ Splaiul Unirii	500 €	300	1,67 €	Teren de închiriat Sector 3
11	Salajan/str Drumul Lunca Cetatii	1.500 €	700	2,14 €	Teren de inchiriat sector 3 Salajan Sector 3
12	Salajan/Nicolae Grigorescu	400 €	430	0,93 €	Teren de inchiriat 430mp - Salajan Nicolae Grigorescu Sector 3

Indicatori rezultați

Indicator	Pret ofertă euro /mp
Minim	0,75
Maxim	5,38
Medie	2,59
Mediana	2,01

Oferte închiriere locuri de parcare

Au fost analizate și ofertele de închiriere pentru locuri de parcare. Au fost identificate oferte pentru proprietăți imobiliare – apartamente – care includeau în preț și locul de parcare, dar au fost identificate și câteva oferte doar pentru închirierea unui loc de parcare, cu plata lunară a acestuia.

Nr.	Localizare	Tip Prop	Pret inchiriere/ luna	Sursa anunt
Ch_1	Loc de parcare Sebastian Tower	loc parcare	100 €	Inchiriez loc in parcare subterana Sebastian Tower Bucuresti Sectorul 5 • OLX.ro
Ch_2	Loc parcare/zona complex Timisoara 58/Gorjului	loc parcare	69 €	Inchiriez loc parcare subteran garaj Timisoara 58 Frigocom Gorjului Bucuresti Sectorul 6 • OLX.ro
Ch_3	Inchiriere loc PARCARE-Palladium	loc parcare	40 €	Inchiriez loc parcare Palladium Bucuresti Sectorul 3 • OLX.ro
Ch_4	Loc parcare subteran- 21 Residence-Politehnica	loc parcare	100 €	Inchiriez Loc Parcare 21 Residence Subteran C3 -1 Foarte Spatios Bucuresti Sectorul 6 • OLX.ro
Ch_5	loc de parcare subteran -Diamond Park-Calea Serban Voda	loc parcare	90 €	Inchiriez loc de parcare auto/moto subteran, zona Cutitul de Argint Bucuresti Sectorul 4 • OLX.ro
Ch_6	Inchiriez loc de parcare Novum Viilor	loc parcare	80 €	Novum Viilor loc de parcare subteran Bucuresti Sectorul 5 • OLX.ro

Analiza cererii



Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție pentru *amplasarea unor spații rezidențiale sau comerciale*. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, lipsa terenurilor libere în zona de amplasare, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect (indicatori urbanistici cu restricții) evaluatorul estimează că cererea este ridicată.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor este mai mică față de cerere, piața specifică este favorabilă vânzătorului.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru aceea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea actuală : utilizare mixta rezidențial-comercial. S-a ținut cont de faptul că:

- Pe o porțiune din proprietatea subiect este edificat un bloc de locuințe (79bis). O altă porțiune face parte din domeniul public – alei acces, iar pe o altă porțiune este parcare.
- Deoarece nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism, nu s-au putut calcula cu exactitate indicatorii urbanistici ai terenului . Conform PUG 2000, terenul subiect este încadrat în zona L1a. În conformitate cu indicatorii urbanistici terenul poate fi construit, se permit utilizări rezidențiale și/sau comerciale.

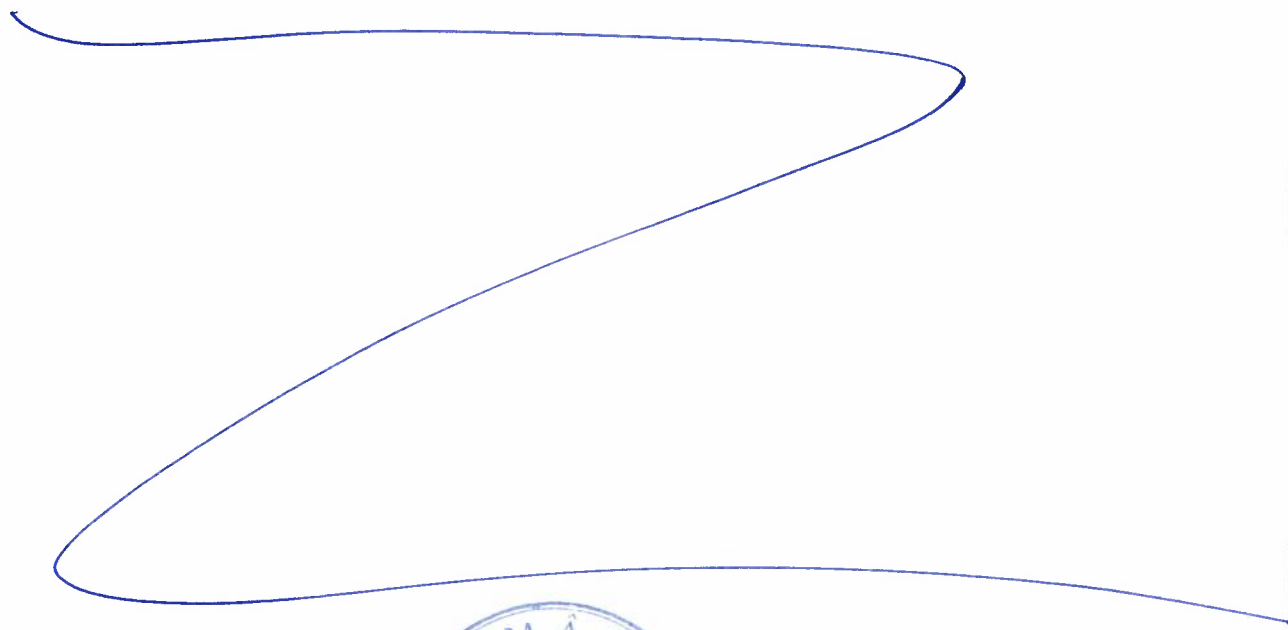


- Terenul are suprafața de 360 mp cu deschidere la drum principal.
- În apropierea terenului subiect se află clădiri rezidențiale, clădiri de birouri, unități învățământ, centre comerciale, etc.
- În zona există o lipsă acută de locuri de parcare

Art. 35 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că "utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, CMBU este :

- **Teren liber pentru dezvoltare imobiliară ulterioară rezidențial/comercial**



3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Această abordare a fost utilizată.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Această metodă nu a fost utilizată.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Această abordare nu a fost utilizată.

3.2. Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, a fost utilizată : Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.



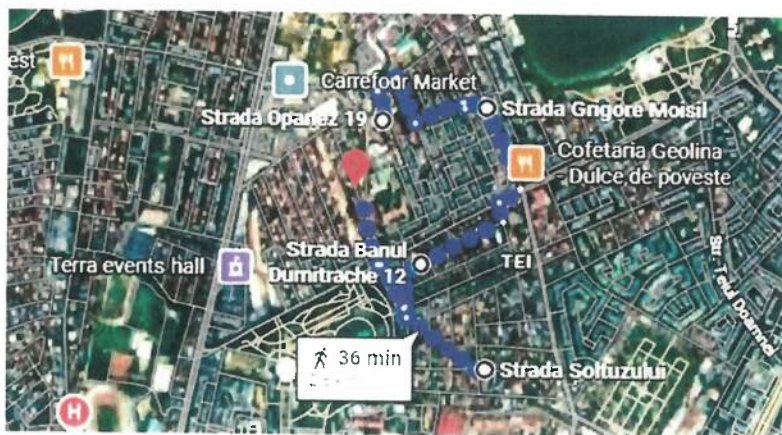
În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 4 proprietăți comparabile, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate).

Criterii de Comparatie	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren Intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare		Tei/zona str Grigore Moisil	Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	zona Parcul Circului/Judetului-str Soltuzului	Barbu Vacarescu/Kaufand/Luigi Galvani
Pret total oferta (euro)		225.000 €	400.000 €	640.000 €	830.700 €
Suprafata teren (mp)		218	401	555	639
Pret unitar (euro/mp)		1.032 €	998 €	1.153 €	1.300 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere		10,2	13	17	22
Construcții pe teren	nu	Da	da	nu	Da
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-m-3845270.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384

Harta comparabilelor



Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza datelor din piață și/sau discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10 și -15% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
- Pentru elementul localizare a fost ajustată procentual cu -10% comparabila 4, fiind amplasată în zonă diferită superioară, pe baza datelor secundare din piață
- Pentru elementul suprafață- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,018%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.
- Pentru elementul construcții pe teren, au fost ajustate comparabilele C1 și C2, pe baza unui cost estimativ de demolare de aprox.50 euro/mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei **C2**.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	901,86	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	900	4.586
Valoarea teren	324.000	1.650.780
Curs euro la data evaluării	5,0950	
Data evaluării	03.02.2026	

Grila de calcul și comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa 2.

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect



Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară reprezentând un teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Strada Opanez nr.73 (actual Str.Opanez nr.19), sector 2 este valoarea estimată aplicând **abordarea prin piață**, respectiv :

	Euro	Lei
Valoarea unitară	900	4.586
Valoarea totală	324.000	1.650.780
Data evaluării	03.02.2026	
Curs BNR euro/leu	5,0950	

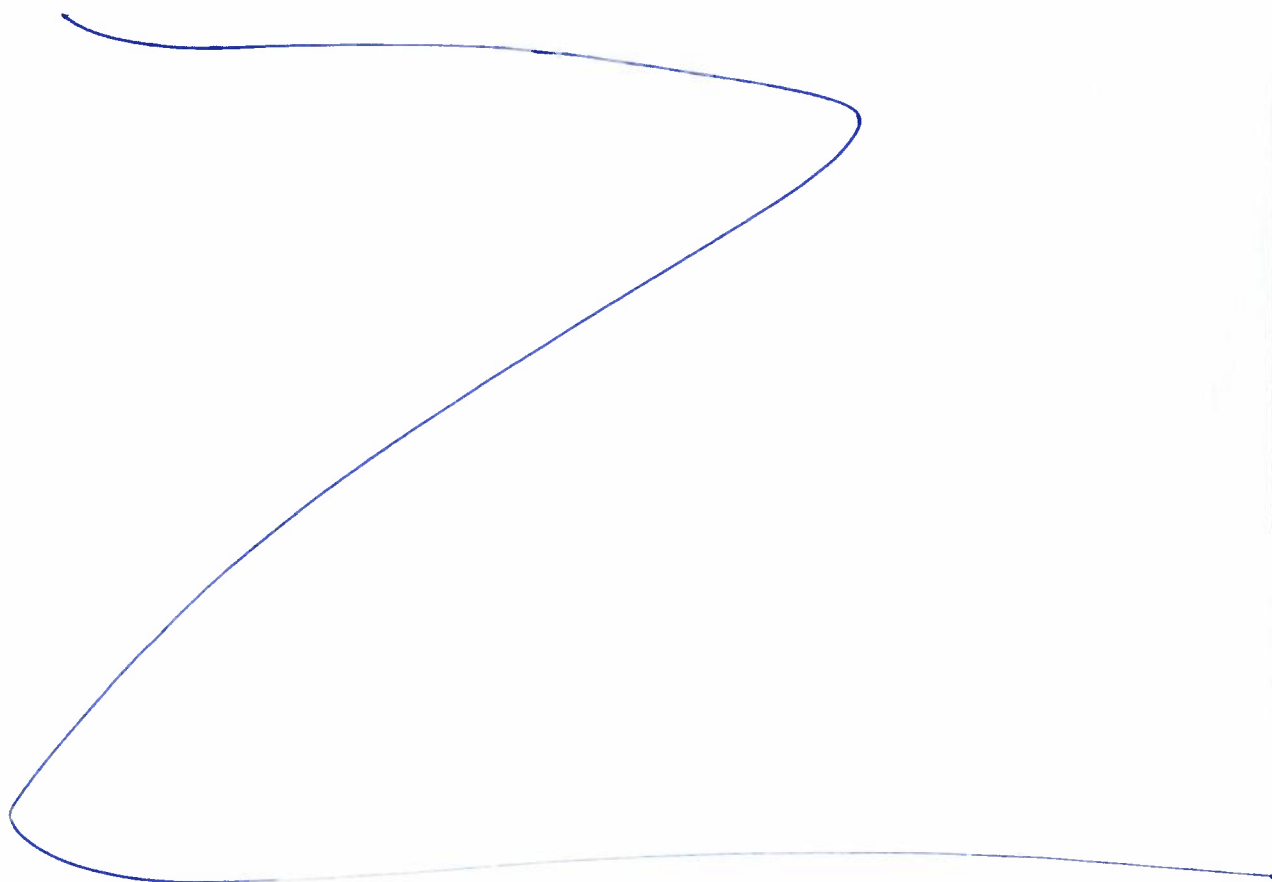


4. ANEXE

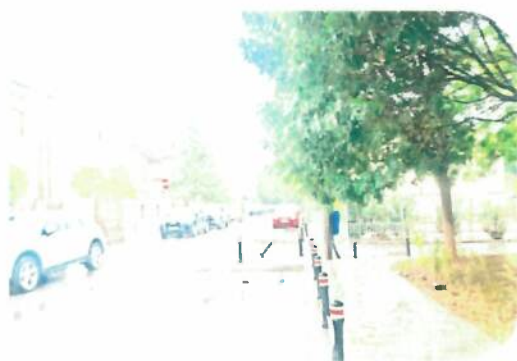
ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client



ANEXA 1 – Fotografii inspecție



[Handwritten signature]

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 218 mp Amplasare Tei/zona str Grigore Moisil	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 401 mp Amplasare Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 555 mp Amplasare zona Parcul Circului/Judeului-str Soluzului	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 639 mp Amplasare Barbu Vacaresu/Kaufand/Luigi Galvani
Pret total oferta (euro)		225.000 €	400.000 €	640.000 €	830.700 €
Suprafata teren (mp)	360,00	218	401	555	639
Vecinatati	str Ramuri Tei/Barbu	Tei/zona str Grigore Moisil	Tei/zona Parcul Circului	Parcul Circului	Barbu Vacaresu/Luigi Galvani
Pret unitar (euro/mp)		1.032 €	998 €	1.153 €	1.300 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-m-3845270.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1 032 €	998 €	1.153 €	1 300 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-103,21 €	-99,75 €	-115,32 €	-130,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		929 €	898 €	1.038 €	1.170 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	strada Opanez nr.73 (actual 19), sector 2	Tei/zona str Grigore Moisil	Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	zona Parcul Circului/Judeului-str Soluzului	Barbu Vacaresu/Kaufand/Luigi Galvani
Explicatie ajustari		Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona diferita Ajustare pe baza datelor secundare
in %		0%	0%	0%	-10%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-117,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatie	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 218 mp Amplasare Tei/zona str Grigore Moisi	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 401 mp Amplasare Bd Lacul Tei/zona Parcul Circului	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 555 mp Amplasare zona Parcul Circului/Judetului-str Soltuzului	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 639 mp Amplasare Barbu Vacaresu/Kautand/Luigi Galvani
Forma	regulata	regulata	neregulata	regulata	regulata
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		929	898	1.038	1.053
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	360	218	401	555	639
Diferenta		-142	41	195	279
Explicatie ajustari		Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C2	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C2	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C2	Suprafata diferita. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 si C2
in %		3%	-1%	-4%	-5%
in €		24,17 €	-6,74 €	-37,08 €	-53,82 €
Deschidere					
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	11,0	10,2	13	17	22
Lungime teren (m)	32,7	21	31	33	29
Forma terenului	0,34	0,48	0,42	0,52	0,76
Explicatie ajustari		relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructii pe teren	ipoteza teren liber	Da	da	nu	Da
Suprafata constructii (mp)		84	87	0	0
Explicatie ajustari		Ajustare pe baza unui cost estimat de demolare de 50 euro/mp	Ajustare pe baza unui cost estimat de demolare de 50 euro/mp	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		2,07%	1,21%	0%	0,00%
in €		19,27 €	10,85 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		972 €	902 €	1.001 €	999 €
Ajustare totala neaj		43,43 €	4,10 €	-37,08 €	-170,82 €
Ajustare totala neaj (% din pret vanz)		4,68%	0,46%	-3,57%	-14,60%
Ajustare totala brutaj		43,43 €	17,59 €	37,08 €	170,82 €
Ajustare totala brutaj (% din pret vanz)		4,68%	1,96%	3,57%	14,60%
Pret ajustat (euro/mp)*	902 €	972 €	901,86 €	1.001 €	999 €
Numar ajustari		2	2	1	2

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	902	
Rezultat unitar (rotunjit)	900	4.586
Rezultat total	324.000	1.650.780

Data evaluarii 03.02.2026

Curs BNR euro/lei 5,0950

Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207>

Vanzare teren Lacul Tei

225.000 €

112,274 mp

Vezi descrierea Vezi Harta

Rate de la 5.107 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 112,274 mp
Tip: Constructii

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare, in Bucuresti. Teren pe Str. Gheorghe Moisil, avand o suprafata de 220 mp si deschidere de 10.2 m. Caracteristici teren: POT 45%, C.U.T 13-60%. Regim de inaltime P+2E+3E.

ID intern: 7F 3493

Detalii teren

Denumire: XD4N1304P 274755207

Actualizat in: 03 Februarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front strada 10.2 m

Nr. frontul strada: 1



Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427>

Vanzare teren parcul circului, ideal bloc boutique

400.000 €

Parc
401 mp
Viz. Parcă

Rata de la 9.078 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance

Rolando Fulvio
7R STUDIO

0770597814
0753575459

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Email](#)

1.400.000 RON / 13.000 m²



Activează notificările



Sup. teren: 401 mp
Tip: Constructii

Teren intravilan Constructibil de vanzare in Bucuresti - langa Parcul Circului avand o suprafata de 401 mp si deschiderea de 13 m la strada

Teren in zona L1a1 cu coeficienti POT 45% CUT 1,6, Regim de inaltime P+2E+3ER M, amprenta maxima 180 mp

Pe teren exista o casa batraneasca cu toate utilitati trase care se poate demola

Ideal pentru o vila mare sau un bloc boutique de 10-12 apartamente

Pretul este negociabil ID intern: 7R-1865

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: XD4N1304E 273726427

Actualizat in 03 Februarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front strada

13 m

Nr. fronturi stradale: 1



Comparabila 3 <https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-ml-3845270.html>

Parcul Circului, teren 555 mp, deschidere 17 ml

Terenuri de vanzare, Bucuresti

640.000 €

Rentabilitate

13.844 Lei/lună

Valoare totală

477.120 lei

Perioada de recuperare

30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro



Florina Camberliu

0740 104 549

0740 104 549

Număr de telefon verificat

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Compartă

Salvează în album

Adresa

Descriere

Informații contact

Alte imagini

f @



Specificații

Proiectat și construit	Nu	Suprafață teren	555 m ²
Tip teren	Construibil	Tip teren	Intravilan
Deschidere teren	17 m	Destinație teren	Nu
Mod de vânzare	Vânzare	Tip vânzare	Companie

Parcul Circului, teren în suprafață de 555 mp cu o deschidere de 17 ml. Se poate construi o vilă de S+P+2



Comparabila 4 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384>

VANZARE TEREN, SECTOR 2, BARBU VACARESCU, LUIGI GALVANI, ST 639 MP

830.700 €

Detalii teren: 1/1000000 Vederea

Alina Ci - 0722532348 [simulează credit](#)



Stat teren: 1/1000000
Tip: 1/1000000 Construct



Edmond Cristescu
278
Professional Consulting
(PRO)



0722532348
0212228140

[Trmite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



DETALII TEREN

TERITORIAL: Sector 2

PUNCT DE REFER: Barbu Vacarescu - Scutlaru

AMPLASAMENT: Str. Luigi Galvani

SUPRAFATA TOTALA: 639 MP

FRONT STRADAL TOTAL: 22 m

CONSTRUCTII: DA

GALCAN: DA

PROPRIETAR: PERSONALIZAT (PR)

DETALII URBANISTICE/CONSTRUCTE

INCADRARE: In fata a zonelor protejate (constructii)

BAZA DOCUMENTARA: PUZ (compart. Sector 2)

PROCENT DE EXPLORARE TEREN: 100%

COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN: 0,25

REGIM MAXIM DE NATIVITATE: 500000

ARE CONSTRUCTITA SI MONUMENTALITATEA: 15000 MP

ARE CONSTRUCTITA SUBTERANA: aprox. 447 MP (EXPLORAT)

ARE CONSTRUCTITA TOTALA: aprox. 20000 MP

Raport de evaluare – actualizare valoare proprietate imobiliară -Adresa nr. 9274/22.01.2026



pagina 35

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

Anexa 3

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Scara 1:500



Legend
1. 1:500
2. 1:500
3. 1:500

Proiectat de: [illegible]
Verificat de: [illegible]





Ministerul Dezvoltării Economice și Infrastructurii
Direcția Generală Investiții
Direcția Planificare Investiții

Nr. 145920/104 CG 2023

APROB,
Primar General
Stelian BUJDUVEANU

REFERAT DE NECESITATE

cu privire la punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.10027/20.12.2022

Municipiul București a executat lucrările aferente blocului 79 bis situat în strada Opanez, sector 2, blocul a făcut parte din Ansamblul de locuințe Ramuri - Tei – Glucozei, a fost executat și repartizat conform O.G. nr 19/1994, în conformitate cu H.C L.M.B nr.64/07.12.1994, iar recepționarea lucrărilor a fost realizată prin Procesul verbal nr.60/30.09.1997.

Prin adresa cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, Direcția Juridic a transmis spre știință Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 în Dosarul nr.3668/302/2022.

Potrivit adresei Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, vă supunem atenției următoarele aspecte:

- Prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, s-a admis acțiunea formulată de autorii reclamantului Ilieș

Bd Regina Elisabeta III, 47, cod poștal 050012 sector 5, București, România
Tel: 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



Vasile și Ilieș Elisabeta, în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A. și au fost obligați părții să lase în deplină proprietate și liniștită folosință autorilor reclamantului, terenul în suprafață de 360 mp situat în București, Str Opanez nr.73, sector 2

- În vederea executării acestei hotărâri, la data de 23.01.1997, Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția nr.84 prin care a dispus restituirea terenului în suprafață de 360 mp, situat la adresa anterior menționată.
- La data de 25.10.2007, reclamantul Ilieș Vasile a promovat acțiunea ce a format obiectul dosarului nr.2423/2009 al Curții de Apel București, în care s-a pronunțat Decizia Civilă nr. 1A/06.01.2010 prin care s-a constatat că Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B. sunt constructori de rea-credință al imobilului bloc 79bis, situat pe terenul în speță în finalizat la scurt timp după emiterea dispoziției, și a respins capătul de cerere privind acordarea de despăgubiri ca neîntemeiat, apreciind că, acordarea de despăgubiri, așa cum o solicită reclamantul prin acțiune, nu echivalează cu ieșirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât acordarea de despăgubiri nu este un act translativ de proprietate. Reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului "
- În dosarul înregistrat la Tribunalul București sub nr.5616 /3/2016, s-a pronunțat Sentința Civilă nr.565/21.04.2017 prin care instanța a admis acțiunea formulată de Ilieș Vasile, obligând părții Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B la plata în solidar către reclamant a sumei de 103.074,30 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în speță, în perioada 01.03.2013-29.02.2016. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului ca nefondate.
- La data de 02.04.2019, Ilieș Vasile a introdus acțiunea ce a format dosarul nr.8411/302/2019, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care a solicitat obligarea părților Municipiul București prin Primar General și

Dr. Bogdan Elisabeta nr. 47, cu poșta 060053, Sector 5, București, România
Tel: 021 305 52 00
<http://www.pmb.ro>



C.G.M.B, în solidar, la plata sumei de 103.074 lei reprezentând contravaloare lipsei de folosință a terenului în speță în perioada 01.03.2016 - 28.02.2019.

- La data de 21.02.2022, Ilieș Vasile a introdus o altă acțiune nouă ce a format dosarul nr.3668/302/2022 înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care solicită obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C G M B, în solidar, la plata sumei de 1.000 lei cu titlu de daune materiale pe zi, prejudiciu provocat de către pârâți pentru perioada 01.03.2019 - 28.02.2022.
- În data de 20.12.2022, instanța s-a pronunțat asupra celor menționate mai sus și a admis acțiunea reclamanților în contradictoriu cu C G M B și Municipiul București și a obligat pârâții la plata în solidar a sumei de 103.024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale, și la plata sumei de 17.578 lei cheltuieli de judecată.

Totodată precizăm următoarele:

- Direcția Patrimoniu cu a dresa nr.11938/07.09.2023, a transmis Raportul de evaluare a terenului cu nr.11938/24.08.2023, întocmit de către Asocierea Mapps Master Appraisal – Business Valuation, raport care la data prezentei nu mai este valabil potrivit adresei nr.199/14.07.2025, transmisă de către Direcția Patrimoniu cu adresa nr.102385/16.07.2025;
- a fost inițiat Proiectul de hotărâre privind achiziționarea terenului intravilan în suprafață de 360mp situate în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2 și depus la Cabinet Primar General cu Borderoul nr.481/20.12.2023. Proiectul a fost returnat Direcției Generale Investiții în perioada mai - iunie anul curent.

Față de imposibilitatea executării obligației instituită prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, care a stat și la baza emiterii D.P.G. nr.84/23.01.1997 și ținând cont de adresa Direcției Patrimoniu cu nr.102385/16.07.2025, vă rugăm să dispuneți oportunitatea demarării procedurii în vederea reevaluării terenului situat în strada Opanez nr.73 (adresa actuală strada Opanez nr.19), sector 2, pentru evitarea plăților care vor depăși, la un moment dat, valoarea totală a imobilului, în vederea întocmirii Proiectului de hotărâre privind achiziționarea terenului intravilan în suprafață de 360mp situate în strada Opanez nr.73 (actuala strada Opanez nr.19), sector 2.

Cu deosebit respect,

Anexăm prezentei, în copie, următoarele documente:

- Adresă Direcția Patrimoniu cu nr.102385/16.07.2025;
- Borderou nr.184/18.05.2023 – returnat proiect la Direcția Generală Investiții;
- Borderou nr.184/18.05.2023 – depunere proiect;
- Proiect HCGMB avizat de către Direcția Juridic;
- Adresa Direcției Patrimoniu cu nr.11938/08.05.2023;
- Adresa Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023;
- Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022;
- Sentința Civilă nr.565/21.04.2017;
- Decizie Civilă nr.1A/06.01.2010;
- Sentința Civilă nr.638/17.09.1995;
- D.P.G. nr.84/1997;
- Autorizație de Construire nr.80/23.04.1997.

**Director General,
Cătălin Sebastian AFLAT**

**Director Executiv,
Mădălina HRISTU**

**Șef Serviciu,
Lorena BARDAN**

Intocmit
Mihaila POPESCU
1 Ex. 29.08.2025

63 Regula Evidenței nr. 47, cod poștal 060013, Sector 5, București, România
Tel. 021 305 53 62
http://www.pml.ro

